https://www.francetransactions.com/actus/immobilier/marche-immo/records-de-collecte-sur-les-scpi-opci-est-ce-bien-raisonnable.html

Records de collecte sur les SCPI & OPCI : est-ce bien raisonnable ?

- ð Actualités - à Actualités Immobilier - â Actualités de l'immobilier -

Date de mise en ligne : vendredi 25 août 2017

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021 - Tous droits réservés

Records de collecte sur les SCPI & OPCI, +46% de hausse !

De la pure folie douce, pour un placement à risque de perte de capital ! Au cours du premier semestre 2017, les SCPI ont collecté un total inédit de 3,8 MdsEuros (soit une progression de 56 % par rapport au premier semestre 2016 qui totalisait 2,44 MdsEuros). Le volume global de collecte pour l'ensemble de l'année 2017 devrait selon l'ASPIM être compris entre 8,5 et 8,7 MdsEuros, également en très forte progression par rapport à l'exercice précédent.

A lire aussi : Quelles SCPI choisir ?

Pendant cette même période, les SCPI ont réalisé un total de 2,47 mds Euros d'acquisitions (soit une augmentation de 9,8 % par rapport au 1er semestre de 2016) principalement en bureaux (63,5 % du total) et commerces (22,2 %) et à l'étranger (39,6 %) devant l'Ile-de-France hors Paris (25,4 %) et en régions (21,4 %).

La capitalisation globale des SCPI atteignait 47,7 MdsEuros au 30 juin 2017, contre 40,6 MdsEuros au à pareille date l'an dernier, soit une hausse de 17,5 % en un an, et de 43,5 MdsEuros par rapport au 31 décembre 2016 (+ 9,7 % sur 6 mois).

Les OPCI mixent investissements boursiers et immobiliers, vous êtes rassurés ?

Les 13 OPCI grand public ont connu elles aussi un bon début d'année, avec une collecte nette de 2,7 MdsEuros au 1er semestre 2017 contre 1,99 MdEuros l'année précédente, soit une progression de 36 %. Sur l'ensemble de l'année 2017, la collecte des OPCI « grand public » devrait selon l'ASPIM dépasser les 5,5 MdsEuros,

La dernière crise des SCPI a été suivie de 10 années de vaches maigres...

Les SCPI n'ont rien d'un placement de bon père de famille, ni d'un placement récent. Ce produit existe depuis les années 70 et s'est déjà pris les pieds dans le tapis à plusieurs reprises. Il s'agit d'un placement à risque de perte de capital, portant un risque encore bien plus important : un risque de non liquidité.

A lire aussi : SCPI : les épargnants respectent-ils les conseils de prudence prodigués par les professionnels de la finance ?

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021

Si vous vous dîtes, ce n'est pas grave, en cas de retournement du marché de l'immobilier d'ici quelques années (car investir sur les SCPI ou OPCI c'est partir pour une dizaine d'années, sans quoi, vu le niveau des frais, cela n'aurait pas de sens....) je revendrai mes parts, vous commettez une grave erreur. Personne ne voudra racheter vos parts, car le marché de l'immobilier sera alors en baisse. Vous allez rester "collé" à votre pierre papier, découvrant, au fil des mois, combien d'euros vous allez perdre dans cette aventure qui n'a rien d'un long fleuve tranquille.

A lire aussi : SCPI et Assurance-Vie : le Duo gagnant !

Autant dire que pour les investisseurs qui financent leurs parts de SCPI ou OPCI à crédit, c'est de la pure folie douce. Ou alors, il faut avoir les capacités financières de rembourser le crédit sans avoir besoin ni des revenus des parts, ni de leur contre-valeur en cash. Car si le marché de l'immobilier s'effondre, plus de revenus des parts de SCPI, plus de capital, mais encore un crédit à payer. Bien vu.

Mais, une parade existe, investir dans les SCPI & OPCI via un contrat d'assurance-vie !

La seule option vraiment valable à mes yeux est celle-ci : investir sur des parts de SCPI et/ou OPCI via des contrats d'Assurance-Vie. Ainsi, vous n'avez plus à vous soucier des risques de marché, puisque l'assureur est tenu de vous racheter vos parts, comme toute autre unité de compte. Attention toutefois, certains assureurs commencent à avoir peur de ce fait, et imposent des conditions de détention minimale sur vos parts de pierre-papier. Ainsi, il faudrait les conserver au minimum 3 années avant de pouvoir les arbitrer. A vous de voir si le jeu en vaut la chandelle. De mon point de vie, 3 années sont acceptables, plus ce serait abuser.

A lire aussi : Assurance-vie / SCPI : liste des contrats pour investir en SCPI

Copyright © Guide épargne et placements pour 2021